

# STADT MANNHEIM

## STADTPLANUNGSAMT



### BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER ESSENER STRASSE ZWISCHEN PLANSTRASSE, DORTMUNDER STRASSE UND HEUWEG IN MANNHEIM RHEINAUHAFEN

MASSTAB 1:1000 TEIL 5

NR. 85/3

#### VERFAHRENSVERMERKE

##### AUFSTELLUNG

Der Technische Ausschuß hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

am 15. 7. 1980

##### BEKANNTMACHUNG

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

am 20. 1. 1981

##### BÜRGERBETEILIGUNG

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

am 20. 1. 1981

vom 20. 1. 1981

bis 10. 2. 1981

##### BEBAUUNGSPLANENTWURF

Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Technische Ausschuß dem Entwurf in der Fassung vom 11.1.1985 zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen.

am 16. 4. 1985  
15. 10. 1985

##### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2 a (6) BBauG ausgelegt.

am 11.5.1985 25.10.1985  
vom 20.5. – 4.11. –  
bis 24.6.1985 5.12.1985

##### SATZUNG

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Gedanken und Anregungen als Satzung beschlossen.

am 25. 2. 1986

##### INKRAFTTRETEN

Durch ortsübliche Bekanntmachung am .....  
ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich geworden.

am 29. März 1986

MANNHEIM, 16. 09. 85

DER OBERBÜRGERMEISTER

J.V. *[Handwritten Signature]*  
BÜRGERMEISTER



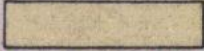





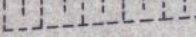

MANNHEIM, 16. 09. 85

STADTPLANUNGSAMT




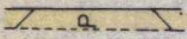

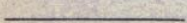
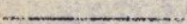
*[Handwritten Signature]*  
STADTDIREKTOR

## ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 7 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

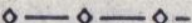
	Sonderbauflächen
SO	Sondergebiet Hafen
GRZ	Grundflächenzahl
BMZ	Baummassenzahl
α	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Industriebahnanlage
	Straßenbegrenzungslinie
▼▲	Ein- und Ausfahrtbereich
	vorhandene Einzelbäume oder Baumgruppen, die zu erhalten sind
	geplante Baumreihe, Baumgruppe und Einzelbäume Hochstämme mit hochangesetzter Krone (z. B. Spitzahorn) Pflanzabstand mind. 10,00 m
	vorhandener Gehölzbestand
	Aufschüttung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	Bushaltestelle
	Baumstreifen
	Straßenbegleitgrün
	Parkstreifen
	vorhandene Gebäude
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen

3. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BBauG)

	unterirdische Versorgungsleitung
W	Wasserleitung
S	Starkstromkabel

19534



Die Übereinstimmung der durch Raster  
aufgehellten Darstellung der bestehenden  
Grundstücke und Gebäude mit dem  
Vermessungswerk, Stand vom *1.4.1985*  
wird bestätigt.  
Mannheim, den **13. 02. 86**  
**Vermessungsamt**  
*Fath*  
Stadtvermessungsdirektor

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ZWECKBESTIMMUNG DES SONDERGEBIETS

- 1.1 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben, Anlagen oder Einrichtungen, die einen Anschluß an das öffentliche schiffbare Gewässer benötigen. Es dient auf Grundstücken, die nicht am Hafen oder am Rhein anliegen, der Unterbringung von sonstigen Betrieben, Anlagen oder Einrichtungen.
- 1.2 Aus Gründen des Immissionsschutzes sind Betriebe, Anlagen oder Einrichtungen in dem Sondergebiet nur zulässig, wenn sie
- a) bestehende Betriebe, Anlagen oder Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in seiner Umgebung nicht unzumutbar beeinträchtigen, und
  - b) die Immissionsverhältnisse benachbarter Wohngebiete, vor allem des Wohngebiets Rheinau (östlich der Rhenaniastraße und südlich der Linie Edinger Riedweg/Dortmunder Straße), nicht in für Wohngebiete unzumutbarem Maße verschlechtern.

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BBauG)

#### 2.1 Zulässig sind

- a) auf Grundstücken, die am Hafen oder am Rhein anliegen, bei Wahrung der Anforderungen in Nr. 1.2 Gewerbebetriebe, Lagerhäuser oder Lagerplätze, die einen Anschluß an das öffentliche schiffbare Gewässer benötigen, mit den erforderlichen Verladeeinrichtungen,
- b) auf Grundstücken, die nicht am Hafen oder am Rhein anliegen, bei Wahrung der Anforderungen in Nr. 1.2 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser oder Lagerplätze, mit den erforderlichen Verladeeinrichtungen,
- c) Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude, die zu den in den vorstehenden Buchst. a) und b) genannten Betrieben, Anlagen oder Einrichtungen gehören oder sie ergänzen,
- d) Tankstellen.

## 2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- a) auf Grundstücken, die am Hafen oder am Rhein anliegen, jedoch wegen ihrer Beschaffenheit aus Gesichtspunkten eines geordneten Hafenbetriebs für eine wasserseitige Nutzung nicht geeignet sind, bei Wahrung der Anforderungen in Nr. 1.2 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser oder Lagerplätze, mit den erforderlichen Verladeeinrichtungen,
- b) Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude, die zu den im vorstehenden Buchst. a) genannten Betrieben, Anlagen oder Einrichtungen gehören oder sie ergänzen,
- c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber,
- d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder wassersportliche Zwecke.

## 2.3 Unzulässig sind

- a) Betriebe, Anlagen oder Einrichtungen, die Stäube oder sonstige Luftverunreinigungen in die Umgebung abgeben, welche sich eigenständig oder in Verbindung mit Niederschlagswasser oder Luftfeuchtigkeit als nicht oder nur schwer zu beseitigende Ablagerungen oder Schmutzschichten niederschlagen,
- b) Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme
  - von Einzelhandelsbetrieben der Lebensmittelbranche, sofern ihre Geschoßfläche 400 qm nicht überschreitet,
  - von Einzelhandelsbetrieben der Baubranche,
- c) Vergnügungstätten aller Art.

2.4 Außerhalb der Baugrenzen können bauliche Anlagen (Kranbahnen) ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie dem Umschlag dienen.

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BBauG)

- 3.1 Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,8, als Baumassenzahl (BMZ) 9,0 festgelegt.
- 3.2 In der Fläche, umgeben von der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und der nördlich bestehenden Gleisanlage, werden die Höhen der Traufpunkte bzw. Oberkanten der Gebäude auf 15 m festgesetzt.

Höhere Bauteile sind zulässig, wenn sie gestalterisch auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet Rücksicht nehmen und sein Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

### 4. BAUWEISE (§ 9 (1) BBauG)

Festgesetzt ist abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:

- 4.1 Nach § 22 Abs. 4 BauNVO können Gebäude in der abweichenden Bauweise bis zu 2 Vollgeschossen bzw. bis zu 8,00 m Höhe an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- 4.2 Wird nicht an eine solche Grenze gebaut, müssen diese Gebäude die doppelte Mindestabstandsfläche von 5,00 m einhalten.
- 4.3 Sofern jedoch mit zweigeschossigen Gebäuden auf dem Nachbargrundstück die Mindestabstandsfläche von 2,50 m eingehalten wird oder ist, genügt auch auf dem Baugrundstück eine Mindestabstandsfläche von 2,50 m.
- 4.4 Bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen bzw. über 8,00 m Höhe sind nach dem 2. Vollgeschoß in den Fällen 2.1 und 2.3 zusätzlich zu der Mindestabstandsfläche die Abstandsflächen nach § 6 LBO einzuhalten.

### 5. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO)

- 5.1 Für je 5 Stellplätze auf dem Werksgelände ist ein Baum zu pflanzen.
- 5.2 Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist gärtnerisch zu gestalten, z. B. als offene Rasenfläche oder Gehölzpflanzung, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.
- 5.3 Straßenbegleitgrün im Sichtschutzbereich von Straßeneinmündungen, Gleisdreiecken und Ausfahrten darf 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

Ausnahme: Hochstämmige Bäume mit hochangesetzter Krone

6. EINFRIEDIGUNGEN (§ 73 LBO)

- 6.1 Im Sondergebiet Hafen sind straßenseitige Einfriedigungen als Mauer oder als Maschendrahtzaun max. 2,00 m hoch in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Ausnahmsweise kann gestattet werden, daß Einfriedigungen aus Maschendrahtzaun von der Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand bis zu 1.50 m erstellt werden.

7. STELLPLÄTZE (§ 9 (1) BBauG)

- 7.1 Abstellflächen für Kunden und Belegschaft oder werkseigene Personenfahrzeuge sind auf dem Werksgelände nachzuweisen.

Hiermit wird bestätigt, daß der Wortlaut der vorstehenden Satzung im Gemeinderat beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Mannheim, den **27. März 1986**

Der Oberbürgermeister  
gez. Widder

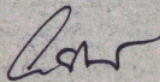
SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die Entnahme von Grundwasser für betriebliche oder sonstige Zwecke bedarf der Genehmigung durch die zuständige Behörde.
2. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
Die durch Straßenaufschüttungen gemäß zeichnerischer Darstellung entstehenden Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.
3. Vorhandene Erdkabel sind bei einer Überpflanzung zu schützen.

## GENEHMIGUNGSVERMERK

Nr. 13-44/0219 172

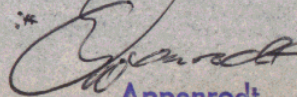
Genehmigt

Karlsruhe, 20.3.86REGIERUNGSPRASIDIUM  
KARLSRUHE

Astor



## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Die Rechtsverbindlichkeit des  
Bebauungsplanes wird hiermit  
bestätigt.Mannheim, 29. März 1986STADT MANNHEIM  
BAUVERWALTUNGSAMTAppenrodt  
Stadtamtsrat